

РЕШЕНИЕ

№ 4629

гр. София, 12.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 30.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **1492** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.
Образувано е на основание изпратени от Столична община две жалби от Л. Л. Л., Ц. Й. К. и И. Й. Ц., чрез адв. Р. Г. от САК и от И. С. Д., Л. С. С., В. М. М., Н. К. М., Н. К. М., Л. Л. Л., Ц. Й. К., И. Й. Ц., В. Т. М., Л. Т. Т., Л. В. С., В. В. И., Душко Е. П., А. Г. М., М. А. М., Г. М. П., М. Т. Д., Ц. Т. Г., Д. Р. Н., Н. С. В., Б. В. В., и Т. В. С., чрез адв. Х. В., с посочен съдебен адрес: гр. С., [улица], етаж 9, офис 12 против Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА20-РД40-110/11.12.2020 г. на Кмета на СО. Със същата е отчужден собствения на оспорващите ПИ с проектен идентификатор 68134.2818.4792 /незастроен/, с площ 2116 кв.м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2818.871 по КККР, одобрена със заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Детска градина в УПИ I - за ОДЗ, кв.38а, м. „жк О. 1“, район „В.“, съгласно действащ ПУП на[жк], одобрен с Решение №492 по Протокол №25/27.09.2012 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект, публична общинска собственост и е определена сума на парично обезщетение в размер на 52921,16 лева, разпределена между съсобствениците. В жалбите са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорения акт, както по отношение на предпоставките за издаването му, така и по отношение размера на определеното паричното обезщетение. Твърди се, че заповедта е издадена в нарушение на чл.21, ал.1 ЗОбС, тъй като не е налице общинска

нужда, която да не може да бъде задоволена по друг начин; отчуждаването е извършено след изтичане на преклузивните срокове по чл.208, ал.1 ЗУТ; в нарушение на чл.21, ал.3 ЗОБС от имота е отчуждена реална част от 2116 кв. м, като остатъкът от 18 кв. м не отговаря на изискванията в закона, съобразно неговия вид, местонахождение и предназначение. Изложени са доводи, че планът, предвиждащ мероприятията, за реализиране на което се отчужодава имотът, не е одобрен надлежно и не е влязъл в сила. Според оспорващите при издаване на заповедта не е спазена предвидената в чл.25 ЗОБС специална форма, като не съдържа всички изискуеми реквизити. Считат заповедта за немотивирана, тъй като не е посочена неотложната общинска нужда, за която се отчужодава имота, като не са изложени и аргументи защо същата не може да бъде задоволена по друг начин; не са посочени изчерпателно фактическите и правни основания за издаването ѝ; не са спазени законопредвидените срокове за изготвяне на оценка и издаване на заповедта. Считат също, че определеното обезщетение е твърде ниско и приетата от административния орган оценка не е равностойна. Подробни доводи в подкрепа на твърденията са изложени както в жалбите, така и в представени писмени бележки. Претендира се присъждане на направените разноски.

Ответникът Кмета на Столична община, чрез процесуалните си представител в съдебно заседание изразява становище за неоснователност на жалбите. Излага съображения за законосъобразността на оспорената заповед.

СГП не е взела участие в производството.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка. Назначена е и приета съдебно-оценителна експертиза с изготвено заключение в два етапа.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Не се спори по делото, а това се установява и от приложените към административната преписка доказателства, че оспорващите са съсобственици на имота, част от който се отчужодава, на основание Нотариален акт за собственост на НИ, възстановен по реда на ЗСПЗЗ № 156, том IX, д. № 1826/1994 г., приложен в преписката.

Съгласно действащия регулационен план за[жк], одобрен с Решение №492 по Протокол №25/27.09.2012 г. на СОС, отчуждаваният ПИ с проектен идентификатор 68134.2818.4792 /незастроен/, с площ 2116 кв.м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2818.871 по КККР, одобрена със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК, е отреден за обект публична общинска собственост „Детска градина в УПИ I - за ОДЗ, кв.38а, м. „жк О. 1“, район „В.“, [населено място].

С обявление № СОА20-ВК08-13558/20.10.2020 г., подписано от Кмета на СО, са уведомени собствениците на поземлените имоти, попадащи в обхвата на обект: „Детска градина в УПИ I - за ОДЗ, кв.38а, м. „жк О. 1“, район „В.“, [населено място]“, за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОБС.

Обявлението е публикувано във вестник „Днес“, във вестник „24 часа“ и във вестник „Софийски вестник“, на 28.10.2020 г. На 27.10.2020 г. обявлението е поставено на информационното табло на Столична общинска администрация в [населено място], [улица] е свалено на 27.11.2020 г., видно от приложения към административната

преписка констативен протокол. Обявлението е поставено и на таблото за обявления в административната сграда на район „В.“ на 26.10.2020 г., като липсват доказателства, от които се установява кога същото е свалено. Публикувано е и на интернет страницата на Столична община на 26.10.2020 г.. Процесната заповед е издадена на 11.12.2020 г, т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

Във връзка с провеждане на отчуждителната процедура на Службата по вписванията са изискани да бъдат предоставени вписани сделки за ПИ, находящи се на територията на [жк], Район „В.“. С писмо №4307/08.09.2020 г. са представени 40 вписвания на сделки в периода 30.07.2019 г. – 30.07.2020 г.

В съответствие с изискването на чл.22, ал.3 ЗОБС е извършена оценка за определяне на размера на равностойното парично обезщетение на недвижимия имот на жалбоподателя, предмет на отчуждаването, възложена с писмо № СОА20-ГД26-7271/30.07.2020 г. на Кмета на Столична община. Оценката на отчуждената част от процесния имот е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти [фирма], чрез инж. И. Т.. Прието е, че данни за параметрите на застрояване на имота по предходните устройствени планове не са установени, поради което и тъй като мероприятието по застрояване, предвидено с предходните РП не е реализирано към онзи момент, приети са застроителните параметри от действащия в момента ОУП за зона „Оо“ – зона за общественообслужващи дейности. Оценката е определена е в размер на 52921,16 лева, като в същата са описани методите на изчисляването ѝ. Пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за ПИ е определена по данъчната му оценка, доколкото от представената информация от Агенция по вписванията и направения анализ на сделките за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права за относимия период преди влизането в сила на регулационния план се установило, че няма сделки, които да отговарят на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози.

Въз основа на определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС Кмета на Столична община е издал оспорената в настоящото производство Заповед №СОА20-РД40-110/11.12.2020 г. с посоченото по-горе съдържание. Със същата е определено обезщетение в размер на 52921,16 лева, разпределено между съсобствениците, съобразно правата им.

Безспорно е, че имотът, предмет на отчуждаване, попада в пета ценова зона по ЗМДТ. От доказателствата по делото и от направените от СТОЕ проверки за регулационните планове, в които попада имотът, е установено, че регулационният план, по който се извършва отчуждаването е този на [жк], одобрен с Решение №492 по Протокол №25/27.09.2012 г. на СОС. Съгласно този план процесният имот представляващ преобладаваща част от ПИ с идентификатор 68123.2818.871, попада в УПИ I – за ОДЗ от кв.38А. Останалата част от имота – 18 кв. м, попада в УПИ X – за трафопост. Вещното лице не е установило данни за обжалване на плана, предвид което и с оглед липсата на представени от жалбоподателя доказателства, установяващи, че същите са го обжалвали по отношение на собствения им имот, съдът приема, че същият е влязъл в сила след изтичане на срока за обжалването му.

Към момента на одобряване на регулационния план кадастралната карта за района е била одобрена. В действащата кадастрална карта имота е нанесен като ПИ с идентификатор 68123.2818.871 с площ 2134 кв. м. По кадастралния план, предхождащ изработването на кадастралната карта, който е поддържан до влизането ѝ в сила,

имотът е нанесен с пл. № 871 от кв.153 с граници и конфигурация, идентични с тези по действащата КК.

Предходният регулационен план е одобрен със Заповед №РД-50-09-300/19.05.1986 г. По този план имотът попада частично в УПИ II – за ОДЗ и в УПИ III – за ОДЗ.

Първият регулационен план, касаещ процесния имот е този, одобрен със Заповед №389/20.09.1982 г. Съгласно този план част от имота с площ от 795 кв. м, източната му част попада в УПИ II от кв.40 с отреждане за ОДЗ за 230 деца., а останалата част попада в УПИ I – за обществено жилищно строителство. В кадастралната основа на този план имота към момента на изготвяне на плана е заснет и нанесен като незастроен имот, но съседните имоти са застроени. От кадастралната основа на плана вещото лице съди, че към момента на изготвяне на плана имота представлява незастроен имот в застроена територия, попадаща в обхвата на околоръстен полигон. Т.е. по този план 795 кв. м са били отредени за улица, а останалите 1339 кв. м са били предвидени за застрояване. При огледа на място вещото лице е установило, че имота не е застроен и ограден. Предвидения в УПИ X – „за трафопост“ трафопост е изграден, но по границите на УПИ X също не е налична ограда. Няма видими белези за начина на ползване на имота. От направена проверка в Район „В.“ –СО вещото лице е установило, че не е провеждана процедура по прилагане на действащия регулационен план и по отношение на 18-те кв. м, попадащи в УПИ X – „за трафопост“. Следователно към момента тази площ е собственост на жалбоподателите като неразделна част от ПИ с идентификатор 68123.2818.871.

По Общия устройствен план, приет с Решение на МС от 18.12.2009 г.на МС, ПИ с идентификатор 68123.2818.871 попада в зона Жк с параметри на застрояване: Плътност на застрояване 40%;максимален К. 3; минимално озеленяване 40 % и максимална кота корниз 26 м за жилищни сгради и 32 м за обществени сгради.

От доказателствата по делото и заключението на вещото лице се установява, че от Столичен общински съвет е прието Решение №108 по Протокол №29 от 25.02.2021 г., с което е приета Програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2021 г. В раздел XI от програмата – Отчуждаване - е описано Детска градина в УПИ I за ОДЗ, кв.38А, м. жк О. 1, район „В.“ с период на изпълнение 2020 г. – 2021 г.

По отношение на 18-те кв. м от имота на оспорващите, които не са предмет на отчуждаване, вещото лице не е установило да е провеждана процедура за отчуждаването им. Не е установено да са уреждани сметки по регулация. От направения оглед на място също не може да се направи извод за трасиране или обособяване на УПИ X, в който по плана попада тази част от имота. Самият трафопост в имота е изграден, но неговата площ е извън площта на имота на жалбоподателите.

За определяне на развостойното парично обезщетение за имота вещото лице е изследвало приложените по делото на диск представени от Служба по вписванията сделки, представените от оспорващите актове, като е идзирило идопълнителни такива, отговарящи на изискванията на ЗОБС. С оглед това, че възлагателното писмо за изготвяне на оценките за отчуждаваните имоти е от 30.07.2020 г., периода, в който попадат сделките с имоти, които могат да бъдат използвани като аналози е 30.07.2019 г. - 30.07.2020 г.

При направената проверка и анализ на всички актове, подробно описани в П. №1 към заключението с параметри на имотите, предмет на актовете и причините, поради

които вещото лице е приело, че те отговарят или не отговарят на изискванията на ЗОБС да бъдат използвани за определяне на обезщетението, вещото лице е установило, че само три от тях отговарят на изискванията. Това са нотариален акт №169/12.11.2019 г. за покупко-продажба, Акт №87/16.01.2020 г. за договорна ипотека и акт №115/27.08.2019 г. за продажба. Видно от актовете, обективиращи тези сделки, имотите по първите две от тях се намират в[жк], а имотът по третата сделка се намира в кв „О.“, район С.. Въз основа на тези актове вещото лице е изчислило пазарна цена в размер на 247,28 лева на кв.м, при което разностойното парично обезщетение за отчуждената част от имота е определено на 523 244,42 лева. В заключението това обезщетение е разпределено за всеки от собствениците в съответствие с квотите на собственост, посочени в обжалваната заповед. Вещото лице е дало заключение и за размера на обезщетението за целия имот, което възлиза на 527695,46 лева, също разпределено между съсобствениците.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Жалбата е депозирана в законоустановения срок. Видно от съдържащите се в преписката доказателства оспореният акт е връчен на жалбоподателя най-рано на 25.01.2021 г.. Жалбите са подадени на 06.02.2021 г. и на 08.02.2021 г. – в предвидения с разпоредбата на чл.27, ал.1 ЗОБС срок За оспорващите, като адресати на акта, е налице правен интерес от оспорването му, поради което жалбата е процесуално ДОПУСТИМА. Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е и частично ОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Съдът счита, че Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА20-РД40-110/11.12.2020 г. е издадена от компетентен административен орган – Кмета на Столична община в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, включително основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собствениците на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кмета на Столична община е упражнил правомощието си по чл.25, ал.2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт. По-горе съдът приа за установено, че регулационният план, въз основа на който се извършва отчуждаването е този на[жк], одобрен с Решение №492 по Протокол №25/27.09.2012 г. на СОС, като същият е влязъл в сила, доколкото от вещото лице по назначената експертиза не е установено същия да е обжалван, а доказателства за това не са представени и от оспорващите. В тази връзка неоснователни и недоказани от жалбоподателя са доводите им, че отчуждаването е извършено въз основа на план, който не е влязъл в сила. Дали този план е одобрен по предвидения за това ред не е

предмет на изследване в настоящото производство, а в производство по неговото оспорване, за каквото няма данни да е провеждано.

Оспорената заповед е издадена в установената писмена форма. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателите за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота.

В хода на проведеното производство не са нарушени предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кмета на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените в разпоредбата на чл.25, ал.1 ЗОБС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението в средствата за масова информация. В тази връзка неоснователни са доводите на оспорващите за допуснати съществени процесуални нарушения в хода на проведеното отчуждително производство. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорените актове по чл.146, т.2 и т.3 АПК.

Съгласно чл.21, ал.1 ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост след предварително и равностойно парично обезщетение. Съдът приема, че при наличието на действащ ПУП, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост: „Детска градина в УПИ I - за ОДЗ, кв.38а, м. „жк О. 1“, район „В.“, не следва да се обсъжда налице ли е възможност за реализирането му без да се засяга имота на жалбоподателите. Именно с влезлия в сила ПУП, въз основа на който е извършено отчуждаването, в имота е предвидено изграждане на обекта, за който е отчужден. Предвиденият за изграждане обект – детска градина – като обект на социалната инфраструктура е обект публична общинска собственост.

Ал.2 на чл.21 ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл. 21 ЗОБС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които

стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект, публична общинска собственост. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането обект - публична общинска собственост на територията на Столична община.

Съдът намира за неоснователен и доводът на оспорващите, че при отчуждаването е нарушен чл.208, ал.2 ЗУТ, доколкото срокът, предвиден в тази разпоредба е изтекъл. Безспорно чл.208 ЗУТ определя срокове за започване на отчуждителни процедури. Съгласно ал.1 срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините. В ТР № 4 от 02.11.2016 г. по ТД № 6/2015 г. на ВАС е прието, че с изтичането на тези срокове се преклудира правото на административния орган да отчужди имота. След постановяване обаче на ТР е налице изменение в разпоредбата на чл.208 ЗУТ, като в ал.1 е предвидено, че след изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1 ЗУТ. Ал.2 на същия текст предвижда, че отчуждително производство, започнало след изтичане на сроковете по ал.1, при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план на основание чл. 134, ал. 2, т. 1 се спира до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. Производството за изменение на подробния устройствен план се прекратява, ако между страните се сключи споразумение за продължаване на отчуждителното производство. При тази законодателна уредба съдът приема, че с изтичането на срока за отчуждаване не се преклудира правото да бъде отчужден имота, а дава право на собственика да инициира промяна, като са уредени последиците от това. Изтичането на сроковете не променя автоматично отреждането на имота, а се дава право на собственика да инициира промяна. Така, че е без значение дали сроковете са изтекли или не, ако правоимащите не са се възползвали от правото си да инициира изменение на ПУП.

В настоящия случай се прие за установено, че ПУП, въз основа на който е процедирано процесното отчуждаване е влязъл в сила в края на 2012 г. Доколкото обектът, чието изграждане е предвидено, не попада в елементи на техническата инфраструктура по чл.64 ЗУТ, срокът за отчуждаване е 5 години. Следователно същият е изтекъл в края на 2017 г. Съдът намира, че в случая са неприложими сроковете за отчуждавания, предвидени в разпоредбите на ЗУЗСО, които са били предвидени в разпоредбата на чл.17 /отменен/ от същия закон. Това е така, тъй като тази разпоредба е била отменена към

момента на образуване на настоящото производство, а с оглед годината на приемане на плана, неприложима се явява и разпоредбата на §23 от ПЗР та ЗИД на ЗУЗСО. Ал.1 на този текст е приложима по отношение на плановете, влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, 28 януари 2007 г. Доколкото процесният план е влязъл в сила през 2012 г., ал.2 на същата разпоредба предвижда, че за тези ПУП се прилагат правилата на чл.208 от Закона за устройство на територията. Тъй като обаче не се твърди и не се установи оспорващите да са иницирали процедура по реда на чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ, съобразно даденото им в ал.1 на чл.208 ЗУТ право за това, за проведената очуждителна процедура е без значение дали срокът е изтекъл или не.

Неоснователен съдът намира и доводът на оспорващите, че при провеждане на отчуждителното производство е нарушен чл.21, ал.3 ЗОБС, според която части от имоти могат да се отчуждават само когато остатъкът от имота отговаря на изискванията, определени в закон, съобразно неговия вид, местонахождение и предназначение. Това е така, тъй като в ПУП, въз основа на който е извършено отчуждаването, частта от имота, предвиден за това е именно с площ от 2116 кв.м, попадаща в УПИ I, като по отношение на останалата част от него е предвидено да попада в УПИ X – за трафопост. Предвид това съдът приема, че за ответника не е било налице основание да отчужди и неотчуждената част от имота, тъй като отчуждаването е извършено именно на основание на този ПУП.

Също така, чл.206, ал.3 ЗУТ допуска части от поземлени имоти, от които не могат да се образуват урегулирани поземлени имоти, да бъдат обединявани в съсобствени урегулирани поземлени имоти при условията на чл.17 и чл.19, без да бъдат отчуждавани. В случая остатъкът от имота вече е урегулиран в УПИ X, като за настоящия спор е неотнормимо дали ПУП е приложен в тази му част.

С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОБС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Според чл.22, ал.6 ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1. Според ал.7 на същия текст конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана,

предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост.

В §1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в Службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в Службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т.3, б."а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

Настоящия решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на процесния ПИ, с площ 2116 кв.м., подлежащ на отчуждаване, административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР на ЗОБС. Неосновано е приел, че отчуждавания имот по застроителните параметри от действащия в момента ОУП попада в зона „Оо“ – зона за общественообслужващи дейности. Вследствие на това и доколкото не са открити аналози, неправилно в експертната оценка, въз основа на което е изготвена оспорената заповед, е определено равностойното парично обезщетение за него на основание данъчната му оценка. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно

парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

Съдът възприема заключението на СТОЕ, съгласно което преди влизане в сила на ПУП, въз основа на който е извършено отчуждаването, имотът е представлявал незастроен имот, попадащ в зона за комплексно застрояване по ОУП. Съгласно действащия ОУП имотът попада в зона Жк с параметри: плътност на застрояване - 40%, К. 3, минимална озеленена площ 40% и максимална кота корниз 26 м. за жилищни сгради и 32 м за обществени сгради. Установи се, че с предходния ПУП от 1986 г. имотът попада частично в УПИ II – за ОДЗ и в УПИ III – за ОДЗ, но имотът не е отчужден по този план. Следователно и съобразно чл.21, ал.7 ЗОБС конкретното му предназначение е предназначението му, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, а именно първият регулационен план от 1982 г., съгласно който преобладаваща част от имота 1339 кв. м, е била предвидена за застрояване.

Вещото лице е установило общо три вписани сделки, описани в Приложение № 1 към СОЕ, които е приело за годни пазарни аналози.

Съдът приема, че първите две от тези сделки, посочени от вещото лице в това приложение, отговарят на изискванията на ЗОБС. В тази връзка основателно се явява възражението на процесуалния представител на ответника, че третата посочена сделка не следва да се взема предвид при определяне на оценката. Това е така, тъй като макар имота, предмет на тази сделка да е в същата ценова зона по ЗМДТ, той се намира в друг район. Процесният имот е в район „В.“, а имотът по тази сделка е в район „С.“. Вярно е, че съгласно §1, т 3 от ДР на ЗОБС имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот са имотите, които попадат в една и съща ценова зона с отчуждавания имот, но по разбиране на настоящия съдебен състав имотите следва да са и в същия район, а не на територията на целия град. В противен случай би следвало да се изследват всички сделки с имоти, попадащи в пета ценова зона през относимия период на територията на целия град, което освен че не е сторено от вещото лице, е и ненужно. Вярно е, че в определението, дадено в §1, т.3 от ДР на ЗОБС не е поставено изискване за териториална близост на имотите, на съдът приема, че когато отчуждаването е в градове с териториално деление на райони, пазарните аналози следва да се ограничат до такива за сделки с имоти от съответния район.

Предвид това размерът на равностойното парично обезщетение следва да се определи съобразно пазарните аналози, описани в Приложение № 1 към

СТОЕ, според първите две сделките, посочени от вещото лице, а именно по нотариален акт №169/12.11.2019 г. за покупко-продажба и Акт №87/16.01.2020 г. за договорна ипотека. От заключението на вещото лице се установява, че цената на кв. м по първата сделка е 142,53 лева, а по втората – 198,11 лева. При това положение средната пазарна цена на кв.м. възлиза на 170.32 лв., или 360397,12 лв. за отчуждаваните 2116 кв.м.

По изложените съображения, съдът приема, че общият размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде изменен, като се увеличи от 52921,16 лева на 360397,12 лв, обосновано с увеличаване размера на паричното обезщетение за ПИ проектен идентификатор 68134.2818.4792 /незастроен/, с площ 2116 кв.м. Това води и до промяна в разпределението на тази сума между съсобствениците. Следователно Заповед №СОА20-РД40-110/11.12.2020 г. на Кмета на СО следва да бъде изменена в частта, с която е определена сумата за парично обезщетение както по отношение на целия имот, така и по отношение на всеки от съсобствениците, съобразно правата им, а именно:

И. С. Д. – от 2646,06 лева на 18019,85 лева.;

Л. С. С. - от 2646,06 лева на 18019,85 лева;

В. М. М. – от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Н. К. М. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева,

Н. К. М. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева,

Л. Л. Л. – от 5292,13 лева на 36039,71 лева;

Ц. Й. К. - от 2646,06 лева на 18019,85 лева;

И. Й. Ц. - от 2646,06 лева на 18019,85 лева.;

В. Т. М. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Л. Т. Т. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Л. В. С. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

В. В. И. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Душко Е. П. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

А. Г. М. – от 882,02 лева на 6006,62 лева;

М. А. М. - от 882,02 лева на 6006,62 лева;

Г. М. П. – от 3528,07 лева на 24026,47 лева;

М. Т. Д. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Ц. Т. Г. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Д. Р. Н. - от 3528,07 лева на 24026,47 лева;

Н. С. В. - от 3528,07 лева на 24026,47 лева;

Б. В. В. - от 3528,07 лева на 24026,47 лева;

Т. В. С. - от 3528,07 лева на 24026,47 лева.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващите искане за присъждане на направените от тях разноски. Видно от доказателствата по делото същите са в размер на 1820.00 лева, от които 220.00 лева внесена държавна такса, 800.00 лева възнаграждение на вещо лице по приетата експертиза и 800.00 лева адвокатско възнаграждение, платено в брой на 04.02.2021 г., видно от приложеният договор за правна защита и съдействие, които суми Столична община следва да бъде осъдена да заплати. Неоснователно е възражението на процесуалния представител на

ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение, с оглед броя на жалбоподателите, фактичестаката и правна сложност на спора и обема на извършаната работа.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК1 вр. чл.27, ал.6 ЗОБС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА20-РД40-110/11.12.2020 г. на Кмета на СО **В ЧАСТТА**, в която е определена сума на парично обезщетение в общ размер на 52921,16 лева за ПИ с проектен идентификатор 68134.2818.4792 /незастроен/, с площ 2116 кв.м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2818.871 по КККР, одобрена със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК и камо:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 52921,16 лева (петдесет и две хиляди деветстотин двадесет и един лева и 16 ст.) на 360397,12 лева (триста и шестдесет хиляди триста деветдесет и седем лева и 12 стотинки) лева, за ПИ с идентификатор 68134.2818.871 /незастроен/, с площ 2116 кв.м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2818.871 по КККР, одобрена със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК, както и **В ЧАСТТА**, в която същото е разпределено между съсобствениците, като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение за всеки от тях както следва:

И. С. Д. – от 2646,06 лева на 18019,85 лева.;

Л. С. С. - от 2646,06 лева на 18019,85 лева;

В. М. М. – от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Н. К. М. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева,

Н. К. М. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева,

Л. Л. Л. – от 5292,13 лева на 36039,71 лева;

Ц. Й. К. - от 2646,06 лева на 18019,85 лева;

И. Й. Ц. - от 2646,06 лева на 18019,85 лева.;

В. Т. М. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Л. Т. Т. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Л. В. С. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

В. В. И. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Душко Е. П. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

А. Г. М. – от 882,02 лева на 6006,62 лева;

М. А. М. - от 882,02 лева на 6006,62 лева;

Г. М. П. – от 3528,07 лева на 24026,47 лева;

М. Т. Д. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Ц. Т. Г. - от 1764, 04 лева на 12013,24 лева;

Д. Р. Н. - от 3528,07 лева на 24026,47 лева;

Н. С. В. - от 3528,07 лева на 24026,47 лева;

Б. В. В. - от 3528,07 лева на 24026,47 лева;

Т. В. С. - от 3528,07 лева на 24026,47 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. С. Д., Л. С. С., В. М. М., Н. К. М., Н. К. М., Л. Л. Л., Ц. Й. К., И. Й. Ц., В. Т. М., Л. Т. Т., Л. В. С., В. В. И., Душко Е. П., А. Г. М., М. А. М., Г. М. П., М. Т. Д., Ц. Т. Г., Д. Р. Н., Н. С. В., Б. В. В., и Т. В. С. сумата 1820,00 лева (хиляда осемстотин и двадесет лева) деловодни разноси.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.

СЪДИЯ: